



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

55649/2015

MUÑOZ, MARGARITA NOEMI c/ OLMEDO, CLEMENCIA Y
OTRO s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Buenos Aires, de febrero de 2017.- LF

AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 85 por la parte demandada, contra la sentencia de fs. 84 por la que se hizo lugar a la demanda de desalojo. El memorial ha sido agregado a fs. 87/90 y fue contestado a fs. 93/94.-

II.- Se agravia la demandada de la decisión del Magistrado de grado por la que hizo lugar a la demanda de desalojo. Sostiene al efecto que no se tuvo en cuenta que su parte negó los hechos y el derecho invocado y que no se consideró que en ocasión de suscribir el contrato con la actora su parte entendió que lo hacía con la dueña y que luego, al no contar con documentación fehaciente al respecto ya no la consideró como tal. Concluye que es errada la sentencia en tanto no tuvo en cuenta que la actora no acreditó su carácter de titular del inmueble y que por lo tanto, carece de derecho para deducir la presente demanda.

Ahora bien, más allá de los cuestionamientos efectuados por la recurrente en ocasión de presentar el memorial, lo cierto es que no ha podido rebatir la conclusión del juez a quo en cuanto sostuvo que al promoverse la presente acción se encontraban impagos más de dos períodos consecutivos.



En función de lo anterior, por encontrarse reconocido que la demandada contrató con la actora la locación del inmueble; a la luz de lo que surge de la copia certificada del contrato de locación (ver fs. 37) que no fue desconocido en la oportunidad prevista en el art. 356 inc. 1° del CPCC; sumado a ello que la presente acción se fundó en la falta de pago a partir del mes de noviembre de 2014 y que tal como lo destacó el a quo, en ocasión de contestar la demanda deducida en su contra la recurrente sólo acompañó un recibo de pago emitido en el mes de junio de 2014, cabe concluir que la decisión recurrida se encuentra ajustada a derecho y como tal debe ser confirmada.

No obsta a lo expuesto el cuestionamiento que ahora introduce la demandada –referido a desconocerle a la actora el carácter de propietaria del inmueble–, ya que como es sabido, la acción de desalojo es de carácter personal, por lo que no es necesario ser propietario de un inmueble para requerir su desalojo. De modo que se encuentran legitimados para promoverla todos los que tengan un derecho a recuperar total o parcialmente la tenencia de un inmueble, tales como el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario, el acreedor anticresista y el comodante (CNCiv, Sala J, Recurso N°: J035602 Fecha: 24-08-10 Juzgado 80 “Lattuga, Rosa Nilda c/ Zaracho, Carlos Roque s/ desalojo por falta de pago”, Rev. El Derecho del 6/12/2010, pág. 7; Rev. La Ley del 07/09/2010, pág. 7 -Tomo 2010-E-, sumario N°20099 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). A todo evento, no debe pasarse por alto que a fs. 7/9 luce agregado el informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, del que surge que en ocasión de iniciarse el presente desalojo, el inmueble se encontraba inscripto en cabeza de la actora.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

III.- Las costas de la alzada deberán ser soportadas por la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 69 del Código Procesal).-

IV.- Por las consideraciones precedentes, el Tribunal **RESUELVE:** Confirmar el pronunciamiento de fs. 84, en cuanto ha sido materia de agravios; con costas.-

Regístrese y notifíquese. Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase. Fdo. José Benito Fajre, Liliana Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.-

